



Bodimex, s.r.o.  
Miletičova 3/A  
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS OUIK      Ing. arch. Labanc / 213      27. 01. 2020  
42288/19-96309

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Bodimex, s.r.o., Miletičova xx, 821 08 Bratislava</b>
stavba:	<b>Polyfunkčný objekt Miletičova 3A</b>
žiadosť zo dňa:	13. 03. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Peter Cibulka</b> číslo autorizačného osvedčenia: 5626 * A1
dátum spracovania dokumentácie:	<b>neuvedený</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** rekonštrukciu a nadstavbu existujúcej stavby občianskej vybavenosti s 3 nadzemnými podlažiami a 1 podzemným podlažím. Navrhuje sa nadstavba 4. n.p. až 13. n.p., prístavba časti suterénu, schodiska a autovýťah, zároveň výstavba 4 parkovacích domov (rotačný systém zakladačov) v radovej zástavbe na konci hĺbky záujmového pozemku.

Na 1. p.p. je riešená podzemná hromadná garáž a technické priestory. Na 1. n.p. sa nachádzajú 2 priestory občianskej vybavenosti a vstupné priestory, na 2. n.p. až 4. n.p. sú riešené výlučne apartmány, na 5. n.p. až 13. n.p. sú navrhnuté byty a apartmány. Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Dopravne je stavba sprístupnená existujúcim samostatným vjazdom z miestnej komunikácie Miletičova prejazdom cez električkovú trať. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 99 parkovacími miestami z toho 10 p.m. je určených pre krátkodobé parkovanie návštevníkov objektu (14 p.m. na spevnených plochách na pozemku stavby, 21 p.m. v podzemnej garáži a 64 p.m. v parkovacích domoch).

Podlažná plocha je 8201 m<sup>2</sup>. V predmetnej stavbe je navrhnutých 44 bytov a 44 apartmánov. (Ostatné požadované bilančné údaje stavby a riešeného územia v predloženej dokumentácii absentujú.)

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**.

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

**Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:**

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Polyfunkčný objekt Miletičova xx</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Miletičova ulica</b>

#### **Odôvodnenie :**

Navrhovaná zmena predmetnej jestvujúcej stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Výpočet podielu funkcie bývania nie je správny, nakoľko z predložených materiálov je zrejmé, že použité sú iba čisté plochy bytov. V zmysle bodu 2.15 a 2.16 kapitoly 2 Termíny a definície Slovenskej technickej normy STN 73 4301 Budovy na bývanie (Zmena 1) domové vybavenie nie je nebytovým priestorom, a preto je nutné podlažné plochy takýchto priestorov započítať do celkovej podlažnej plochy funkcie bývania.

Z Vášho podania je zrejmé, že predmetom investičného zámeru v časti označenom ako „apartmány“, nie sú apartmány, ako ubytovacie zariadenia na poskytovanie prechodného ubytovania verejnosti a s ním spojených služieb za úhradu, v zmysle vyhlášky č.277/2008 Z.z. Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried, ale predmetom sú *byty, vzhľadom na ich dispozíciu a ostatné znaky*, pričom predložená dokumentácia neobsahuje korektné údaje,

na základe ktorých by bolo možné konštatovať, či predpísaný podiel funkcie bývania je v rámci danej funkčnej plochy dodržaný, alebo či je tento podiel funkcie bývania už vyčerpaný inými navrhovanými alebo jestvujúcimi podlažnými plochami bytových domov.

Hlavné mesto ako orgán územného plánovania a obstarávateľ Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov prihliada pri umiestňovaní zariadení cestovného ruchu, ktorých súčasťou sú aj apartmány, prvorado na východiskové princípy vyplývajúce z celomestskej územnoplánovacej dokumentácie, ktorými sú: *ich prioritné navrhovanie do lokalít v atraktívnom prostredí rekreačných oblastí, do atraktívneho prostredia kultúrnych pamiatok, v blízkosti živého obchodného a kultúrno-spoločenského centra, v kontakte na areály športu, pričom musia mať ľahkú dostupnosť na cestnú sieť a pešie napojenie na MHD.*

Bez väzby na východiskové princípy vo veľkých mestských aglomeráciách nemá navrhovanie apartmánov ako zvyčajne sezónneho prechodného ubytovania opodstatnenie, najmä ak majú tieto dispozičné riešenie totožné s bytmi na trvalé bývanie a sú v katastrálnych konaniach zapisované ako byt. Z uvedeného dôvodu započítava hlavné mesto podlažné plochy všetkých navrhovaných apartmánov do bytovej funkcie, ako z hľadiska vyhodnocovania podielu funkcií, tak aj z hľadiska výpočtu nárokov statickej dopravy.

Z hľadiska regulácie stabilizovaného územia konštatujeme rozpor posudzovanej zmeny dokončenej stavby so záväznou reguláciou. Navrhovaná výška, intenzita využitia riešeného územia a objem stavby nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie založenej jestvujúcej zástavby na severovýchodnej strane Miletičovej ulice, medzi križovatkami s Trnavskou cestou a Záhradníckou ulicou. Vzhľadom na charakter jestvujúcej zástavby na Miletičovej ulici poažďujeme zachovať postupnú miernu gradáciu hmôt a výšok stavieb smerom ku križovatke Miletičova – Trnavská.

Neoddeliteľnou súčasťou obytných mestských štruktúr a zmiešaných urbanizovaných území, ktoré obsahujú funkciu bývania a občianskej vybavenosti, sú aj plochy zelene s komplexnou kvalitou a rozsahom sadovníckych úprav. Predložená dokumentácia však návrh riešenia plôch zelene neobsahuje. Absenciou plôch zelene a realizáciou navrhovaného investičného zámeru v dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche, konkrétne v predmetnom riešenom území, sa nezvýši, ale naopak zníži kvalita prostredia tejto funkčnej plochy. Plochy zelene sú potrebné aj ako priesakové plochy prírodnej zelene na pozemku – pre vodozadržné opatrenia v mestskom prostredí, zadržiavanie zrážkovej vody na vlastnom pozemku.

Stavba sa nachádza v blízkosti národnej kultúrnej pamiatky Danubius, bývalá textilná továreň (Cvernovka), Trnavská cesta 2/CNKP 192-11560/0. Pamiatkové hodnoty nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky spoluvytvárajú prostredie, v ktorom sa pamiatka nachádza - prostredie kultúrnej pamiatky podľa § 27 Z. č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu. Vzhľad a zmeny prostredia môžu pamiatkové hodnoty ovplyvniť pozitívne, prípadne ich zvýrazniť, ale môžu ich aj poškodiť, prípadne znehodnotiť. Pamiatkové hodnoty niektorých pamiatok, najmä výrazných historických dominant, akou továreň Danubius rozhodne je, súvisia s pomerne rozsiahlym príľahlým územím. Vzhľadom na polohu národnej kultúrnej pamiatky – továrne Danubius v tesnom susedstve IZ konštatujeme:

- nie je dodržaná mierka a charakter Miletičovej ulice;
- umiestnenie zakladačov v zadnej časti pozemku v optickom kontaktnom prostredí s továrňou Danubius považujeme za nevhodné.

### **Upozornenie:**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších

predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu (1ks) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy:

- dokumentácia (1ks)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad
- Magistrát – OUP, ODI